

Is volledige herbestemmingsbehoefte (zonder uitoefening religieuze functies)

QUICKSCAN-GEGEVENS CONFORM MODEL "MONUMENTENMONITOR":

KORTE ALGEMENE GEGEVENS		
Wat is de oppervlakte van het object?	ong. 1250 m2	
Wat is dhet totale oppervlak van het perceel, inclusief de bebouwing?	2448 m2	
Wat is het bouwjaar?		1956
Wat is het gebruiksdoel?	kerk	
Geografische ligging	s-HERTOGENBOSCH L-0522 9 (Kadastrale Gegevens)	
Is er sprake van leegstand of wanneer komt het gebouw leeg?	nader te bepalen	
Wanneer komt het gebouw voor herbestemming beschikbaar?	nader te bepalen	
Wat is de staat van het onderhoud (Goed/Redelijk/Matig/Slecht)?	?	
Is er een meerjaren instandhoudingsplan beschikbaar? (bijv. 3x 6 BRIM jaren perspectief)	nee	
Is het object te koop of te huur of per wanneer is dat het geval?	nader te bepalen	
Is er een beeld van de vraagprijs en is er een taxatierapport van de waarde?	nader te bepalen	
Wat is het formele eigenaarschap volgens het Kadaster?	eigendom	
Wat is de WOZ-waarde en eat is de waardetrend van het object?	kerk heeft geen wozwaarde	
Welke bestemmingen zijn er mogelijk volgens het huidige Bestemmingsplan?	De bestemming is maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn toegelaten: Bibliotheek, kinderdagverblijven, voor- naschoolse opvang, openbare dienstverlening, (para) medische voorzieningen praktijkruimte, religieuze, cultuur en sociale voorzieningen, uitvaarcentrum, verenigingen met uitzondering van geluidsoverlast producerende verenigingen.	
Is er al bekend wat de optionele en/of voorkeursbestemmingen zijn?	Mogelijke alternatieve bestemmingen zijn bespreekbaar ingeval van een visie/conceptplan: haalbaarheid afhankelijk van plan. Voor afspraak nader overleg hiertoe via Herbestemmingsteam 073-6155780	
Is er een ruimtelijke analyse van het object in relatie tot zijn omgeving?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen	
Is er een risico-analyse op basis van de ligging beschikbaar?	Nee	
Is er inzicht in de interesse voor benutting van het object door de wijk?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde kunnen/moeten komen	
Zo ja, zijn dit dan partijen die bereid zijn te betalen of maatschappelijk?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde kunnen/moeten komen	

CULTUURHISTORIE VERKENNING

Rijksmonument	NEEN
Zo ja, Rijksmonumentnummer	N.v.t.
Gemeentelijk Monument	JA
Zo ja, Registratienummer en datum	GM SOM0665 d.d. 13-05-2009
Waardstelling/Redengevende Omschrijving	Zie Bidboek
Is er een bouwhistorische ruimte(n)verkenning? Zo ja, rapport	NEE, wel Redengevende Omschrijving en Waardstelling Gemeentelijk Monument. Dit wordt duidelijk bij een "Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming"
Ligging nabij/op Archeologisch Monument	Nee, wel archeologisch interessant terrein (zie omschrijving Archeologische Paragraaf in vigerend Bestemmingsplan
Classificatie Archeologische Beleidskaart	CATEGORIE 4D ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART: Terrein buiten Stads- en Dorpskern met een hoge verwachtingswaarde voor kloosters, kastelen en kerken
Cultuurhistorisch nader Onderzoek nodig?	NEE, behalve bij "roeringen" in de grond beneden de 0,50 meter en een oppervlak groter dan 25 m2
Zo ja: indicatie duur en kosten	Onbekend: de verwachting van de Stadsarcheoloog is dat deze ingeval van bovengenoemde roeringen beperkt zullen zijn

RUIMTELIJK/PLANOLOGISCHE VERKENNING

Bestemming locatie	De bestemming is maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn toegelaten: Bibliotheek, kinderdagverblijven, voor- naschoolse opvang, openbare dienstverlening, (para) medische voorzieningen, praktijkruimte, religieuze, cultuur en sociale voorzieningen, uitvaarcentrum, verenigingen met uitzondering van geluidsoverlast producerende verenigingen. zie bijlage Bidboek. Alternatieve bestemmingen zijn bespreekbaar ingeval van een visieconcept: haalbaarheid afhankelijk van plan. Voor afspraak nader overleg hiertoe via het Herbestemmingsteam 073-6155780
Stedebouwkundige plannen	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Milieuaspecten (geluid, lucht, externe veiligheid)	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Cultuurhistorische aspecten (indicatie passende herbestemmingen)	Cultuurhistorisch passende herbestemmingsvormen: is aan initiatiefnemer. A.d.h.v. ideeën maatwerkbespreking mogelijkheden
Is Bestemmingsplanwijziging mogelijk?	Afhankelijk van het feit of de voorgenomen voorkeur passend is ihkv het gemeentelijk beleid
Is tijdelijke herbestemming mogelijk?	JA, maar bij voorkeur structureel
Is multifunctionaliteit in herbestemming mogelijk?	Cultuurhistorisch geen bezwaar
Is flexibel herbestemmen mogelijk?	Cultuurhistorisch geen bezwaar
Zijn er specifieke restauratierichtlijnen beschikbaar?	Ja en actieve rechtstreekse advisering door BAM
(Centrum)voorzieningen afstand	2 km
Openbaar vervoer (trein en bus)	Ja
Parkeeroplossing	Kan, afhankelijk van de nieuwe gebruiksfunctie, nog een serieus probleem vormen : Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Is (gedeeltelijke) ontheffing/afkoop parkeernorm mogelijk?	Nee, dat is helaas niet (meer) mogelijk
Buitenruimte	Ja, omliggend terrein behorend bij het perceel

MARKTVERKENNING

Wonen	Qua wonen zijn er diverse mogelijkheden waar niet op voorhand een bepaald type woning is te noemen (dat zou de mogelijkheden te veel beperkingen opleggen): er is dus maatwerk geboden. Gedacht kan worden aan collectief, particulier opdrachtgeverschap. Qua type woningen kan gedacht worden aan starterswoningen, woonzorg-combinaties en luxe appartementen. Nadere info kan worden verkregen uit toetsingen bij wikiscans (dit onderzoek loopt nog). Dus maatwerk troef!
-------	--

Wat zijn de mogelijke gebruiksfuncties (binnen BP)?	Niet meer actueel. Een Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming kan in bepaalde gevallen gesubsidieerd worden
Wat zijn de wenselijke gebruiksfuncties?	De bestemming is maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn toegelaten: Bibliotheek, kinderdagverblijven, voor- naschoolse opvang, openbare dienstverlening, (para) medische voorzieningen, praktijkruimte, religieuze, cultuur en sociale voorzieningen, uitvaarcentrum, verenigingen met uitzondering van geluidsoverlast producerende verenigingen.
Is er inzicht in de behoefte van gebruiksfuncties in de wijk?	Zie toegelichte invalshoeken leden Herbestemmingsteam onder het kopje "Aanvulling Relevante Gegevens H-Team"
Wat is globaal het Programma van Eisen?	Zie tekst hierboven onder "Marktverkenning/Wonen". Meer gedetailleerde informatie zou bij een haalbaarheidsonderzoek aan de orde kunnen komen
Is er behoefte aan woningen/appartementen in het gebied?	Respect voor de aanwezige Cultuurhistorische waarden en de toekomstige bestemming moet passend zijn voor het monument: verder dient het Programma van Eisen terug te komen in een Haalbaarheidsonderzoek
Is er behoefte aan woon/werk ruimten?	Zie tekst hierboven onder "Marktverkenning/Wonen". Meer gedetailleerde informatie zou bij een haalbaarheidsonderzoek aan de orde kunnen komen
Is er behoefte aan kleinschalige bedrijfs in de wijk?	Zie toegelichte invalshoeken leden Herbestemmingsteam onder het kopje "Aanvulling Relevante Gegevens H-Team". Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Is duidelijk welke overige behoeften er leven in de wijk?	Zie toegelichte invalshoeken leden Herbestemmingsteam onder het kopje "Aanvulling Relevante Gegevens H-Team". Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Zijn er specifieke restauratierichtlijnen beschikbaar?	Zie tekst hierboven onder "Marktverkenning/Wonen". Meer gedetailleerde informatie zou bij een haalbaarheidsonderzoek aan de orde kunnen komen
	JA, op aanvraag via de BAM

FINANCIËLE VERKENNING

Inschatting koopprijs gebouw	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Inschatting kosten beoogde transformatie	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
(herontwikkeling kantoor, herontwikkeling naar andere functie, Wat kan er gesloopt worden en wat moet gehandhaafd blijven)	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Zijn er Rijkssubsidies voor herbestemming mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Inzicht monumentale delen: zie Waardstelling/Redengevende omschrijving, integraal opgenomen in het Bidboek
Zijn er Rijkssubsidies voor restauratie mogelijk (zo ja, kans+ indicatie)?	Ja, jaarlijks kans via Rijksmiddelen wind- en waterdichtregeling Kans: redelijk mits tijdig ingediend tussen 01-10 en 30-11 van elk jaar dat geld is gereserveerd
Zijn er Provinciale herbestemmingsubsidies mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Niet voor gemeentelijke monumenten in relatie tot restauratie.
Zijn er Provinciale restauratiesubsidies mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Ja, doch incidenteel (afhankelijk van de jaarlijks te bezien beschikbaarheid aan beperkte middelen)
Zijn er gemeentelijke herbestemmingsubsidies mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Ja, doch incidenteel (afhankelijk van de jaarlijks te bezien beschikbaarheid aan beperkte middelen)
Zijn er gemeentelijke restauratiesubsidies mogelijk (zo ja, kans+indicatie)?	Ja, mits hiervoor de budgettaire middelen zijn gereserveerd en er instemming is van het advies van het H-Team
Beleggingswaarde na herontwikkeling	Ja, ingeval het een gemeentelijk monument zijn er (afhankelijk van beschikbaar budget) beperkte subsidiemogelijkheden. Nadere info via tel 073-6155780
Huuropbrengst na herontwikkeling	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Bij tijdelijke transformatie; duur gebruik en beheerskosten	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Residuele pandwaarde bij herontwikkeling	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen
Is de best renderende mogelijke herontwikkeling bekend?	Gedetailleerde informatie hierover zou in een gedegen maatwerk haalbaarheidsonderzoek herbestemming aan de orde moeten komen

ALGEMEEN AANDACHTSPUNT TE STELLEN EISEN HAALBAARHEIDSONDERZOEK	Een algeheel integraal haalbaarheidsonderzoek naar aantal mogelijke functies, waarbij de volgende onderdelen aan bod komen: 1. bouwhistorische analyse; 2. bouwtechnische analyse met financiële doorvertaling naar noodzakelijke investeringen; 3. analyse over mogelijk gebruik ruimte en terrein en doorrekening bouwkundige ingrepen herbestemming; 4. marktonderzoek mogelijke exploitanten 5. ontwikkeling exploitatiemodellen a.d.h.v. resultaten 1. t/m 4.
--	---



Blank lined writing area.

Blank lined writing area.



Blank lined writing area.



Blank lined writing area.



Blank lined writing area.



Blank lined writing area.



Blank lined writing area.

